

# BESTUURSOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad	Project: Beekstraatkwartier
Coördinerende projectwethouder: Wendy van Eijk	Versie: 1 Datum: 9 december 2021
Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort	Projectmanager: Paul Verhappen

**Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie**

In het verleden is op basis van de toenmalige bestuursopdracht gewerkt aan het plan Beekstraatkwartier. Het voormalige gemeentehuis was vrijgekomen vanwege de verhuizing van de gemeentelijke organisatie. Het plangebied omvatte globaal de locatie van het voormalige gemeentehuis aan de Beekstraat 54, het parkeerdek, de aan het parkeerdek grenzende woningen, alsmede een aantal aan de Beekstraat gelegen commerciële panden. De begrenzing van het plangebied moet opnieuw worden bepaald en is op onderstaande afbeelding indicatief aangegeven.



## **Maatschappelijk Effect:**

Het project draagt bij aan versterking van de binnenstad en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad.

## **Doel:**

Doelstelling is om het gebied Beekstraatkwartier volgens de huidige inzichten en nog op te stellen omgevingsvisie te ontwikkelen voor een toekomstbestendige functie. Daarbij dient de potentie van de ligging in de binnenstad optimaal te worden benut om een hoogwaardige invulling te verkrijgen. Deze ontwikkeling dient bij te dragen aan versterking van de binnenstad.

### Strategische visie

De uitkomsten van de strategische visie vormen mede de basis voor de invulling van de locatie.

### Omgevingsvisie en visie op de binnenstad

In 2022 wordt een participatietraject gestart dat mede invulling moet geven aan de Omgevingsvisie waarvan de binnenstad deel uitmaakt. De Omgevingsvisie wordt naar verwachting vastgesteld in 2023. Deze visie vormt een belangrijk kader voor de invulling van het Beekstraatkwartier.

## **Projectresultaat:**

Projectresultaat is een attractief ontwikkeld gebied zo mogelijk bestaande uit een mix van toekomstbestendige functies, waarbij flexibiliteit geborgd is en die bijdragen aan de versterking van het stadshart. Te denken valt daarbij onder andere aan wonen, ontmoeting, cultuur, recreatie en werken. Een plek voor iedereen. Ontwikkeling van het project moet in ruimtelijke en functionele samenhang plaatsvinden met zijn directe omgeving en met de rest van de binnenstad. De locatie hoort bij het hart van de stad en de invulling dient daarbij te passen: bruisend, ondernemerschap, multifunctioneel, verrassend en veilig, leefbaar en licht/open. Maar ook met aandacht voor de cultuurhistorische context en duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit en groen, in de volle breedte. De opties voor invulling van het gebied liggen nog open, ook als het gaat over renovatie van de bestaande bebouwing, transformatie of volledige sloop en nieuwbouw.

### Activiteiten op hoofdlijnen:

- Uitvoeren diverse onderzoeken waaronder haalbaarheidsonderzoek: behoefte- c.q. functieonderzoek, planologisch, ruimtelijk, economisch en juridisch.
- Uitvoeren onderzoek naar herhuisvesting huidige huurders: De Roos, De Huiskamer en museumopslag. Maar ook eventueel naar herhuisvesting van diverse bedrijven zodat deze behouden blijven voor Weert.
- Opstellen ontwikkelstrategie.
- Opstellen plan van aanpak communicatie en participatie.
- Doorlopen participatietraject.
- Onderzoek transformatiemogelijkheden bestaande (gemeentelijke) locaties bij verplaatsing functies naar het Beekstraatkwartier.
- Maken strategische keuze over eventuele aankoop van panden.
- Opstellen programma van eisen.
- Opstellen ontwikkelvisie en van daaruit een stedenbouwkundige visie.
- Bepalen contracteringsstrategie.
- Sluiten contracten met marktpartij(en).
- Planuitwerking (vanuit visie via stedenbouwkundig plan naar bouwplannen).
- Opstellen omgevingsplan en doorlopen planologische procedure.

- Realisatie plan.

#### Kaders:

- Bestaande omgeving: bebouwing en inrichting openbare ruimte.
- Structuurvisie Weert 2025 en visie op het stadshart
- Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg
- Strategische Visie Werken aan Weert 2030
- Bestuursopdracht voorzieningen
- Mobiliteitsvisie
- Energietransitie
- Omgevingsvisie Weert (nog op te stellen), inclusief visie op de binnenstad
- Weerbaar Weert (rapport niet vastgesteld)
- Structuurvisie Wonen 2022 – 2026 (nog vast te stellen, mei 2022)

#### **Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK**

#### Geld:

Voor de planvoorbereiding is een krediet benodigd van € 450.000,- voor de periode 2022 t/m 2026. De opbouw hiervan is als volgt:

- Diverse onderzoeken: € 100.000,-
- Externe adviseurs: € 50.000,-
- Ambtelijke kosten: € 300.000,-

De kosten van de planvoorbereiding zijn zo goed mogelijk ingeschat. Indien tussentijds mocht blijken dat er sprake is van extra kosten dan wordt hiervoor opnieuw krediet aangevraagd. In de voortgangsrapportages wordt het tot dan bestede krediet steeds verantwoord.

#### Organisatie:

*Opdrachtgever* > bestuurlijk opdrachtgever is de gemeenteraad. (Coördinerend) projectwethouder is Wendy van Eijk, ambtelijk opdrachtgever is Selma van Mensvoort en projectmanager is Paul Verhappen.

*Stuurgroep* > voor afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces wordt een stuurgroep ingericht bestaande uit: Wendy van Eijk, Martijn van den Heuvel, Selma van Mensvoort, Hans Jansen, Paul Verhappen. De stuurgroep vergadert naar behoefte, waarbij zo nodig externe partijen aan dit overleg deelnemen.

De Omgevingsvisie en de visie op de binnenstad wordt besproken in de stuurgroep Omgevingswet/omgevingsvisie. Omdat de uitkomsten van dit overleg van belang zijn voor het Beekstraatkwartier, is er nauw contact tussen de strategisch adviseur van de omgevingsvisie en de projectmanager van het Beekstraatkwartier.

*Gemeentelijke projectteam* > voor de bewaking en begeleiding van de plannen en het proces wordt een gemeentelijke projectteam ingericht. Dit projectteam bestaat vooralsnog uit: Madelon Mooren, Monique Poell, Bram Bots, Ben van der Aa, Frits Lamers, Marian Arts, Henk Creemers, Birgit Eggelen, Pierre Heuts, Werner Mentens, Ralph van den Waardenberg, Roy Thijssen, Dirk Küsters, Tamara Lejic, Dirk Franssen, Paul Verhappen. Afhankelijk van het onderwerp kunnen andere disciplines aansluiten. Afhankelijk van de ontwikkelingen binnen het project kan de samenstelling van de projectteam wijzigen.

*Kernteam* > Om slagvaardig te kunnen werken wordt naast het projectteam gewerkt met een kernteam bestaande uit de projectmanager en twee tot vier vertegenwoordigers van de meest relevante disciplines.

*Werkgroepen* > voor de begeleiding van de (deel)plannen worden werkgroepen ingericht onder leiding van de gemeentelijke projectmanager. Aan deze werkgroepen nemen desgewenst en zo nodig externe partijen deel.

#### Informatie:

Via periodieke voortgangsrapportages worden het college van B&W en de gemeenteraad (minimaal 2 maal per jaar) geïnformeerd over de stand van zaken. De momenten waarop voortgangsrapportages voorliggen, kunnen worden aangewend om het project te bespreken. Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde bestuursopdracht komen aan de orde in de voortgangsrapportages.

Daarnaast zullen college en raad op gezette tijden actief worden betrokken bij de planvorming. De intensiteit is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Dossiervorming over het project vindt centraal plaats.

#### Besluitvorming:

Iedere projectfase wordt afgesloten met een beslisdocument. Per projectfase worden een of meerdere beslisdocumenten opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad:

- *Initiatiefase:* onderhavige bestuursopdracht.
- *Definitiefase:* uitgevoerde onderzoeken, resultaten participatie, programma van eisen, ontwikkelvisie, stedenbouwkundige visie en plan, contracteringsstrategie, realisatieovereenkomst(en) etc.  
*Deze stukken worden gefaseerd aan de raad voorgelegd. Een onderzoek of visie kan immers een randvoorwaarde of uitgangspunt zijn voor een volgend op te stellen product in de definitiefase.*  
*Zo mogelijk moet in het begin van deze fase al een principekeuze worden gemaakt voor een structurele invulling van het gebied:*
  - *opknappen van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand*
  - *het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie en behoud van de woningen*
  - *volledige sloop en nieuwbouw**In deze fase vindt ook besluitvorming plaats over functies en programmering. Beide zijn belangrijke randvoorwaarden voor de ontwerpfase.*
- *Ontwerpfase:* stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, uitgewerkte bouwplannen.
- *Realisatiefase:* n.v.t.
- *Beheerfase:* n.v.t.

Beslisdocumenten worden aan de gemeenteraad als bestuurlijk opdrachtgever voorgelegd ter besluitvorming. Daarmee wordt de raad stapsgewijs betrokken bij het project en blijft daarmee in gesprek over het project. Het college werkt binnen de kaders zoals aangegeven in deze bestuursopdracht, bij afwijkingen die buiten deze kaders vallen is besluitvorming door de gemeenteraad nodig.

#### Kwaliteit:

De vereiste kwaliteit moet, mede vanwege de ligging van het plangebied in het centrum van Weert, van hoog niveau zijn. Deze kwaliteit moet in 1<sup>e</sup> instantie worden beschreven op ambitieniveau c.q. visieniveau onder andere op basis van de visie op de binnenstad. Op basis hiervan wordt een stedenbouwkundige visie gemaakt die nader wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan.

### Tijd:

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

2022:	vaststellen bestuursopdracht en participatieproces
2022/2023:	participatieproces en visievorming
2023:	visievorming
2024:	contractvorming
2025:	planuitwerking, omgevingsplan en vergunningen
2025:	start realisatie

### Communicatie en participatie:

Het project zal vooral in de directe omgeving veel belangstelling krijgen en mogelijk onrust en onzekerheid veroorzaken. Bewoners en ondernemers binnen het plangebied alsmede omwonenden en ondernemers in de omgeving moeten onder andere daarom op gezette tijden worden geïnformeerd. De 1e stap is daarin al gezet, kort voor het openbaar worden van deze concept bestuursopdracht is een informatiebrief verzonden.

De vorm waarin over het project wordt gecommuniceerd moet nader worden uitgewerkt, maar gedacht kan worden aan een nieuwsbrief. De communicatie wordt afgestemd op de behoefte daaraan per fase van het project.

Daarnaast wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld. Ten aanzien van participatie wordt aan belanghebbenden gevraagd mee te denken over de invulling van het gebied. Via het uitvoeren van een omgevingsanalyse wordt onderzocht welke belanghebbenden er zijn.

Ten aanzien van de invulling gelden dan de kaders van de nog op te stellen visie op de binnenstad. De omvang van de participatie wordt afgestemd op de vraagstukken die nog moeten worden ingevuld nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld. Het streven is om de participatie zo praktisch en effectief mogelijk in te steken, niet groter dan noodzakelijk. Doel van participatie is om ideeën op te halen voor de invulling van het gebied. Doel van participatie is tevens om breed draagvlak te creëren voor de invulling van het gebied.

Ten aanzien van communicatie en participatie is verwachtingenmanagement een belangrijk item. Het is voor betrokkenen van belang om te weten wanneer er over het project wordt gecommuniceerd en in hoeverre participatie reikt, binnen welke kaders en randvoorwaarden mag worden meegepraat? In het op te stellen communicatie- en participatieplan worden deze kaders en randvoorwaarden uitgewerkt.

Onrust en onzekerheid over de ontwikkeling van het gebied kan worden ingeperkt door snel maar zorgvuldig principekeuzes te maken: bijvoorbeeld huidige toestand zoveel mogelijk handhaven, stadhuis transformeren met behoud huidige constructie of sloop en nieuwbouw.

### **Risico's**

Op dit moment worden de volgende risico's onderkend:

- Onrust en onzekerheid bij bewoners, omwonenden en ondernemers in de binnenstad.
- Lange doorlooptijd tot einde realisatie.
- Aankoop panden en eventuele onteigeningen.
- Verhuur woningen en commerciële ruimtes i.r.t. rechten van huurders.
- Onderhoud van woningen tot besluitvorming invulling c.q. aanvang realisatie indien wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw.
- De financiële haalbaarheid van de invulling.
- (Tijdelijke) herhuisvesting huidige bewoners gebruikers, huurders.

### **Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen**

Bij de planvorming moet minimaal de relatie met de volgende locaties in beschouwing worden genomen:

- Het nieuw in te vullen pand van het politiebureau aan de Kasteelsingel > welke functies landen hier en welke impact heeft dit op het Beekstraatkwartier?
- Het stadspark/Kasteelsingel > hoe kunnen het stadspark/Kasteelsingel en het Beekstraatkwartier een sterke ruimtelijke relatie krijgen?
- Het Bassin > idem.
- De parkeerplaats Kasteelplein > in hoeverre dient deze parkeervoorziening te worden betrokken bij het plan voor het Beekstraatkwartier?
- De omgeving van de bewaakte fietsenstalling aan de Hegstraat > idem.
- De situatie aan de Hegstraat gelegen aan de overzijde van het beoogde plangebied > hoewel deze zijde van de Hegstraat de afgelopen jaren is verbeterd, is een ruimtelijke impuls van het (openbaar gebied) wenselijk.

### **Overige randvoorwaarden**

### **Besluit gemeenteraad**

9 februari 2022